



Osavuositatsaus

TAMMI-SYYSKUU 2025

KoskiRent Oyj

KoskiRent: Vakaata kasvua ja edistymistä liiketoiminnassa

Ellei toisin mainita, suluissa esitetyt vertailuluvut viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Tämä osavuositarkastus on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteiden mukaisesti. Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin ole mainittu.

Heinä-syyskuu 2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 2 087 (1 708) tuhatta euroa, kasvua 22,1 %.
- Käyttökate (EBITDA) oli 2 753 (791) tuhatta euroa eli 131,9 % (46,3 %) liikevaihdosta.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi ja oli 180 (-897) tuhatta euroa eli 8,6 % (-52,5 %) liikevaihdosta.
- Luototusaste (LTV) nousi 53,2 prosenttiin (47,7 %), kasvua 5,5 prosenttiyksikköä.
- Rahoituskulut pienenevät 49,8 % ja olivat -1 236 (-2 461) tuhatta euroa eli 59,2 % (144,0 %) liikevaihdosta.
- Katsauskauden laaja tulos oli 779 (-1 501) tuhatta euroa. Merkittävin vaikuttava tekijä oli moduulikannan käyvän arvon muutos, jolla oli kauden aikana 1 635 (-411) tuhannen euron vaikutus. Vertailukaudella rahoituskulut olivat joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta ja aiemman rahoituksen takaisinmaksusta johtuen korkealla tasolla.
- Finanssivalvonta hyväksyi KoskiRentin joukkovelkakirjalainaa koskevan listalleottoesitteen 14.7.2025. Kaupankäynti joukkovelkakirjalainalla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n joukkovelkakirjalainojen listalla 16.7.2025 kaupankäyntitunnuksella "KRJVAIH27".
- Kolmannen vuosineljänneksen aikana KoskiRent allekirjoitti 48 kuukauden jatkoon olemassa olevaan vuokrasopimukseen Sipoon kanssa ja toimitti Seinäjoen Nurmossa sijaitsevan koulurakennuksen laajennuksen 60 kuukauden vuokrasopimuksella. Lisäksi Kankaanpään päiväkodin vuokrasopimus alkoi tuottamaan vuokrakassavirtaa.

Tammi-syyskuu 2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 6 233 (5 027) tuhatta euroa, kasvua 24,0 %.
- Käyttökate (EBITDA) oli 2 717 (24) tuhatta euroa eli 43,6 % (0,5 %) liikevaihdosta.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi ja oli 1 005 (-261) tuhatta euroa eli 16,1 % (-5,2 %) liikevaihdosta.
- Luototusaste (LTV) nousi 53,2 prosenttiin (47,7 %), kasvua 5,5 prosenttiyksikköä.
- Rahoituskulut pienenevät 18,8 % ja olivat -3 783 (-4 661) tuhatta euroa eli 60,7 % (92,7 %) liikevaihdosta.
- Katsauskauden laaja tulos oli -1 235 (-3 485) tuhatta euroa. Merkittävin vaikuttava tekijä oli moduulikannan käyvän arvon muutos, jolla oli kauden aikana -1 461 (-3 923) tuhannen euron vaikutus. Vertailukaudella rahoituskulut olivat joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta ja aiemman rahoituksen takaisinmaksusta johtuen korkealla tasolla.

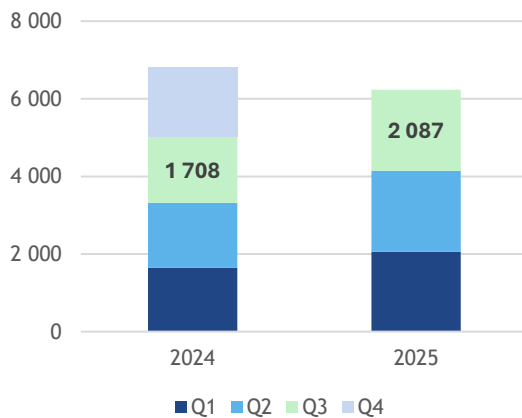
- Katsauskaudella KoskiRent saattoi päätökseen joukkovelkakirjalainan listausprojektin, toimitti uusia tiloja Kankaanpäähän ja Seinäjoelle, konvertoi päiväkotikäytössä olleet tilat Helsingissä koulukäyttöön ja allekirjoitti vuokrasopimuksen jatkon Sipoossa.

Näkymät vuodelle 2025 (ennallaan)

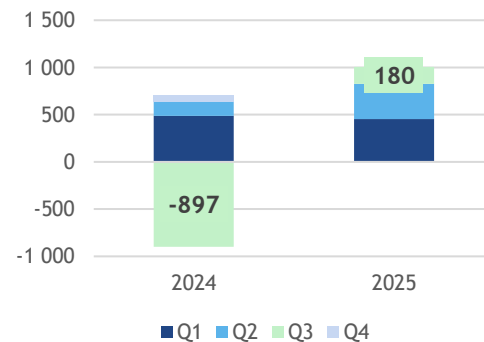
KoskiRent ei anna lyhyen aikavälin tulosoheistusta.

Avainluvut

Liikevaihto, tuhatta euroa



Kassavirta ennen
käyttöpääoman muutosta,
tuhatta euroa



Keskeiset tunnusluvut

Tuhatta euroa, ellei toisin mainittu	7-9/2025	7-9/2024	Muutos, %	1-9/2025	1-9/2024	Muutos, %	2024
Liikevaihto	2 087	1 708	22,1 %	6 233	5 027	24,0 %	6 813
Bruttokate	1 983	1 577	25,7 %	5 936	4 784	24,1 %	6 311
Bruttokate liikevaihdosta, %	95,0%	92,3 %		95,2 %	95,2 %		92,6 %
Tulos ennen veroja	1 435	-1 241		-1 076	-3 613		-9 298
Käyttökate (EBITDA)	2 753	791	248,3 %	2 717	24	11 154,6 %	-3 506
Käyttökate liikevaihdosta, %	131,9 %	46,3 %		43,6 %	0,5 %		-51,5 %
Oikaistu käyttökate	1 405	1 459	-3,7 %	4 741	4 294	10,4 %	5 709
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	67,3 %	85,4 %		76,1 %	85,4 %		83,8 %
Liikevoitto (EBIT)	2 710	761	256,1 %	2 601	-55		-3 621
Liikevoitto (EBIT) liikevaihdosta, %	129,8 %	44,5 %		41,7 %	-1,1 %		-53,1 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	180	-897		1 005	-261		-189
FFO liikevaihdosta, %	8,6 %	-52,5 %		16,1 %	-5,2 %		-2,8 %
Korollinen vieras pääoma	50 338	47 885	5,1 %	50 338	47 885	5,1 %	48 634
Korkokate (ICR)	1,2	N/A		1,2	N/A		1.0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	9,8 %	-18,2 %		-5,2 %	-14,4 %		-22,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	12,9 %	6,1 %		4,4 %	1,6 %		-4,7 %
Omavaraisuusaste, %	35,9 %	36,8 %		35,9 %	36,8 %		34,7 %
Nettovelkaantumisaste, %	140,1 %	117,2 %		140,1 %	117,2 %		138,3 %
Luototusaste (LTV), %	53,2 %	47,7 %		53,2 %	47,7 %		51,1 %
Henkilöstö katsauskauden lopussa	6	8	-25,0 %	6	8	-25,0 %	9
Portfolion tulospennit							
Sijoitukset moduulikantaan	86 065	83 328	3,3 %	86 065	83 328	3,3 %	83 347
Käyttöaste, %	87,6 %	85,3 %		87,6 %	85,3 %		89,9 %
WAULT, v	3,0	3,5	-14,3 %	3,0	3,5	-14,3 %	3,6
Sopimusten alaiset vuokrat yhteensä	22 422	25 805	-13,1 %	22 422	25 805	-13,1 %	25 184
Bruttoinvestoinnit moduuleihin	337	7 050	-95,2 %	3 989	8 375	-52,4 %	12 466

Toimitusjohtaja Mika Kosken kommentit:

Vakaata kasvua ja edistystä liiketoiminnassa

Jatkoimme vakaata kasvua ja edistystä liiketoiminnassamme vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä. Liikevaihtomme kasvoi 2,1 miljoonaan euroon ja oikaistu käyttökattomme oli 1,4 miljoonaa euroa vakaan ja ennustettavan vuokratassavirran tukemana. Jatkoimme keskittymistä liiketoimintamme tehokkuuteen, sisäisten prosessiemme kehittämiseen sekä kyvykkyyksiemme vahvistamiseen vastataksemme kasvavaan kysyntään markkinalla.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana toimitimme Seinäjoella sijaitsevaan pysyvään koulurakennukseen laajennuksen 60 kuukauden vuokrasopimuksella. Laajennus toteutettiin olemassa olevilla, uudelleenkäytettävillä moduulipohjaisilla tiloillamme, mikä osoittaa kykymme muunnella ja siirtää aiemmin muualla käytössä olleita tiloja. Lisäksi allekirjoitimme 48 kuukauden jatkon Sipoossa sijaitsevan Talman koulun vuokrasopimukseen, mikä osoittaa asiakkaan tyytyväisyyden ratkaisuumme.



Kaksi keskeistä megatrendiä muokkaavat liiketoimintaympäristöä

Kaupungistuminen ja Suomen ikääntyvä väestö ovat kaksi megatrendiä, jotka muovaavat liiketoimintaympäristöä. Kuntien ja hyvinvointialueiden on järjestettävä lakisääteiset palvelunsa tilanteessa, jossa palveluiden kohteena oleva henkilömäärä voi kasvaa tai supistua äkillisesti. Lisäksi monet julkisen sektorin omistamat rakennukset ovat käyttöikänsä päässä, eikä kunnilla ja hyvinvointialueilla ole tahtotilaa tai valmiuksia rakentaa, omistaa ja ylläpitää omia rakennuksiaan muuttuvassa toimintaympäristössä. Suomessa käynnissä oleva väestörakenteen muutos tarkoittaa, että julkisen sektorin muuttuviin tilatarpeisiin tarvitaan uudenlaisia, joustavia tilaratkaisuja. KoskiRent kartoittaa aktiivisesti uusia mahdollisuuksia eri sektoreilla.

Mika Koski
Toimitusjohtaja, KoskiRent

Liiketoimintaympäristö

Kolmannella vuosineljänneksellä toimintaympäristössä näkyvät edelleen pitkän aikavälin kaupungistumistrendit Suomessa, missä viisi suurinta kaupunkia kasvaa samalla kun monilla muilla alueilla väestö vähenee. Tämä on johtanut kouluikäisten lasten määrän kasvuun kaupunkialueilla. Samanaikaisesti merkittävä osa olemassa olevista koulurakennuksista on vanhentuneita ja mittavien peruskorjausten tarpeessa. Tämän seurauksena useita kouluja on suljettu tai yhdistetty, ja kunnat harkitsevat tarkkaan uusia koulurakennusinvestointeja.

Edellä mainittujen tekijöiden vuoksi oppilasmäärä koulua kohden on kasvanut, mikä lisää suurten kaupunkien koulutusinfrastruktuuriin kohdistuvaa painetta. Laajemmat väestökehityksen ilmiöt, kuten syntyvyyden lasku ja väestön ikääntyminen, muuttavat myös julkisten palveluiden ja rakennetun ympäristön kysyntää. Nämä trendit korostavat tarvetta joustavammille ja mukautuvammille rakennusratkaisuille.

Suomessa muunneltavien tilojen vuokramarkkina on keskittynyt muutamalle keskeiselle toimijalle. KoskiRentin johdon mukaan Suomen sääntelyvaatimukset ovat kattavia ja asettavat muunneltaville tiloille korkeita laatuvaatimuksia verrattuna moniin muihin markkinoihin.

KoskiRentin nykyinen liiketoiminta perustuu pääasiassa kouluihin ja päiväkoteihin. Yhtiö selvittää laajentumismahdollisuuksia myös muille sosiaalisen infrastruktuurin asiakastoimialoille, kuten esimerkiksi sosiaali- ja terveysalalle Suomessa. KoskiRentin näkemyksen mukaan asiakaskunnan laajentaminen ja erityisesti sosiaali- ja terveyssektorin palveleminen mahdollistaa pidemmät vuokrasopimukset ja yhä ennakoitavammat vuokratassavirrat vuokratasosta tinkimättä.

Ydintoimintojen kysyntä pysyi vakaana kolmannella vuosineljänneksellä heijastaen yleisiä markkinatrendejä ja kausivaihteluita. Yhtiö piti yllä operatiivista tehokkuuttaan neljänneksellä.

Keskeiset tapahtumat katsauskauden aikana

Finanssivalvonta hyväksyi KoskiRentin joukkovelkakirjalainaa koskevan listalleottoesitteen 14.7.2025. Kaupankäynti joukkovelkakirjalainalla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n joukkovelkakirjalainojen listalla 16.7.2025 kaupankäyntitunnuksella ”KRJVAIH27”.

Taloudellinen katsaus

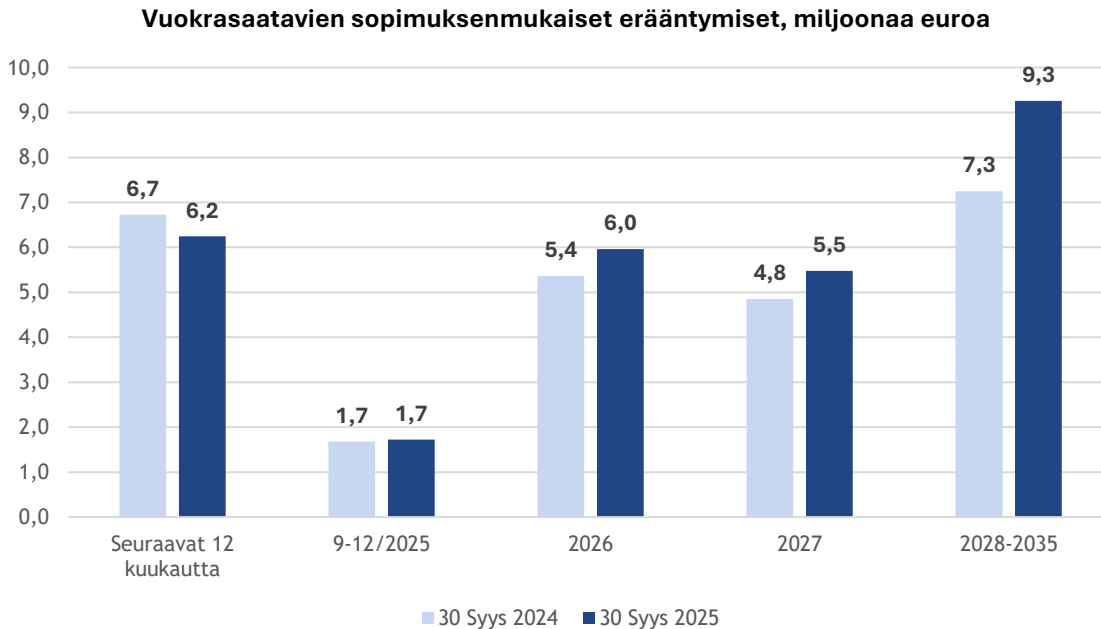
Liikevaihto

Heinä-syyskuu 2025

Kolmannen vuosineljänneksen aikana KoskiRentin liikevaihto kasvoi 22,1 prosenttia ja oli 2 087 (1 708) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääasiassa Kaarinan, Kankaanpään, Seinäjoen ja Puolustusvoimien kohteiden tuottamista vuokratuotoista katsauskaudella. Kyseiset kohteet eivät olleet toiminnassa vertailukaudella.

Tammi-syyskuu 2025

Tammi-syyskuussa KoskiRentin liikevaihto kasvoi 24,0 prosenttia ja oli 6 233 (5 027) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääasiassa Kaarinan, Teuvan, Turun ja Puolustusvoimien kohteiden tuottamista vuokratuotoista katsauskaudella. Kyseiset kohteet eivät olleet toiminnassa vertailukaudella.



Kannattavuus

Heinä-syyskuu 2025

Kolmannella vuosineljänneksellä KoskiRentin käyttökate (EBITDA) kasvoi ja oli 2 753 (791) tuhatta euroa eli 131,9 prosenttia (46,3 %) liikevaihdosta. Parannus johtui pääosin moduulikannan käyvän arvon positiivisesta muutoksesta katsauskaudella ja negatiivisesta muutoksesta vertailukaudella.

Oikaistu käyttökate laski 1 405 (1 459) tuhanteen euroon, vastaten 67,3 % (85,4 %) liikevaihdosta. Oikaistun käyttökateen lasku johtui muutoksista vuokraportfoliossa.

Vuosineljännekseen tulokseen vaikutti moduulikannan käyvän arvon muutos, joka oli 1 653 (-411) tuhatta euroa, 272 (160) tuhannen euron kertaluonteiset kulut sekä 32 (96) tuhannen euron ennallistamisvarausten ylittävät kustannukset, jotka on oikaistu oikaistuissa tunnusluvuissa.

Tammi-syyskuu 2025

Tammi-syyskuussa KoskiRentin käyttökate (EBITDA) parani 2 717 (24) tuhanteen euroon eli 43,6 prosenttiin (0,5 %) liikevaihdosta. Käyttökatteeseen vaikuttivat pääasiassa moduulikannan -1 461 (-3 923) tuhannen euron käyvän arvon muutos ja 530 (251) tuhannen euron kertaluonteiset rahoitusjärjestelyihin ja joukkovelkakirjalainan listaamiseen liittyvät kulut. Käyttökateä tukivat uudet vuokrasopimukset portfoliossa.

Oikaistu käyttökate kasvoi 4 741 (4 294) tuhanteen euroon eli 76,1 prosenttiin (85,4 %) liikevaihdosta. Kasvu johtui pääosin uusista vuokrasopimuksista.

Rahavirta, tase ja rahoitus

Tammi-syyskuussa 2025 konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 3 220 (3 817) tuhatta euroa. Investointien rahavirta oli -5 480 (-10 186) tuhatta euroa, josta -5 447 (-10 069) tuhatta euroa liittyi moduulikannan hankintaan. Rahoituksen rahavirta oli 2 147 (7 965) tuhatta euroa. Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 1 005 (-261) tuhatta euroa.

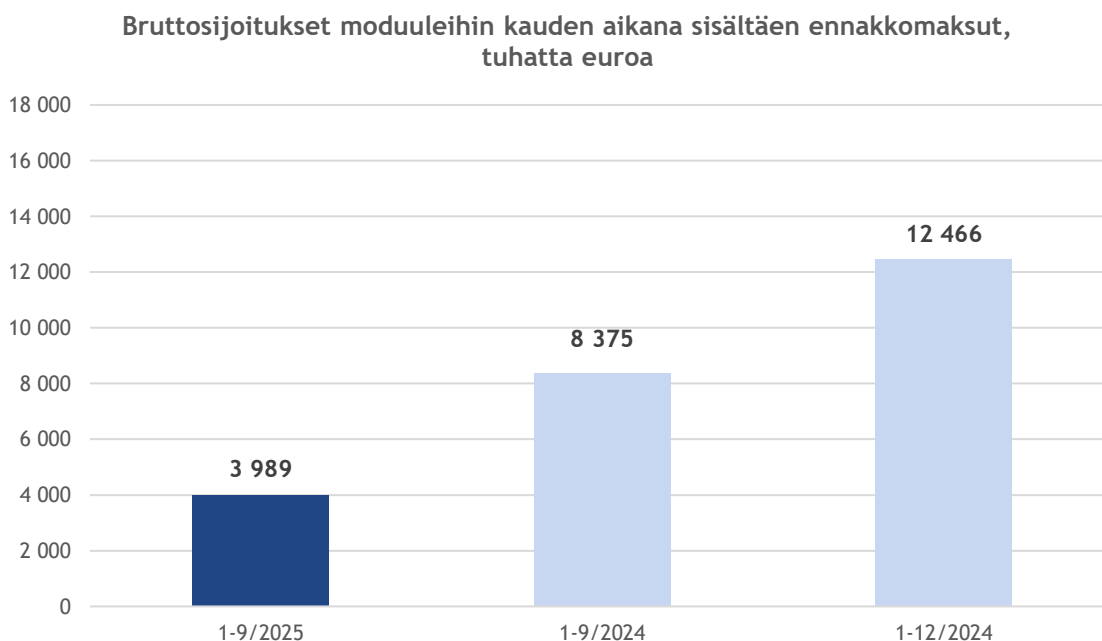
30.9.2025 omavaraisuusaste oli 35,9 prosenttia (36,8 %). Taseen loppusumma oli 93 019 (95 032) tuhatta euroa, josta omaa pääomaa oli 32 664 (33 919) tuhatta euroa. Korollinen nettovelka oli 50 338 (47 885) tuhatta euroa. Yhtiö täytti kaikki lainasopimusten kovenanttiehdot raportointipäivänä. Kauden lopussa luototusaste (LTV) oli 53,2 prosenttia (47,7 %), rahavarat olivat 1 573 (1 597) tuhatta euroa ja korkokate (ICR), siten kuin se on määritelty joukkovelkakirjan ehtoissa, oli 1,72.

Yhtiö teki kesäkuussa 2025 rahoitussopimuksen lainanantajaryhmän kanssa. Sopimuksen mukaisesti yhtiölle on järjestetty 1,5 miljoonan euron suuruinen luottolimiitti, joka on yhtiön nostettavissa tarpeen mukaan. 30.9.2025 luottolimiitti oli kokonaisuudessaan käyttämätön.

Yhtiö allekirjoitti 26.9.2025 sopimuksen ja nosti 1,5 miljoonaa euroa lyhytaikaista lainaa yksittäiseltä lainanantajalta täyttääkseen joukkovelkakirjalainan kovenanttivaatimukset. Kyseinen laina maksettiin takaisin lokakuun 2025 alussa.

Sijoitukset moduulikantaan

30.9.2025 KoskiRentin moduulikantaan tekemien sijoitusten käypä arvo oli 86 065 (83 328) tuhatta euroa sisältäen ennakkomaksut. Bruttosijoitukset moduuleihin olivat katsauskaudella 3 989 (8 375) tuhatta euroa sisältäen ennakkomaksut.



Henkilöstö

Tammi-syyskuussa 2025 henkilöstön määrä väheni kahdeksasta kuuteen, koska toimitusjohtaja ja talousjohtaja siirtyivät KoskiRent Oyj:stä KoskiRent Group Oy:hyn vuoden 2025 alussa. He jatkavat työskentelyä KoskiRent Oyj:n lukuun, eikä siirrolla ole merkittävää vaikutusta henkilöstökuluihin.

Raportointikaudella henkilöstön keskimääräinen määrä oli 6 (8), ja kaikki työntekijät työskentelevät Suomessa.

KoskiRentin henkilöstö työskentelee yhtiön pääkonttorilla Teuvassa sekä Tampereella ja Seinäjoella sijaitseissa toimipisteissä.

Osakkeet ja joukkovelkakirjalainat

KoskiRentin rekisteröity osakepääoma on 80 (3) tuhatta euroa, ja se on kokonaan maksettu. Osakepääoma kasvoi 77 tuhannella eurolla, koska yhtiömuoto muutettiin osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi raportointikauden aikana.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin. B-sarjan osakkeet eroavat A-sarjan osakkeista siten, että ne eivät oikeuta äänivaltaan tai osinkoon. 30.9.2025 mennessä yhtiö on laskenut liikkeeseen yhteensä 23 091 osaketta, joista 23 090 on A-sarjan osakkeita ja 1 B-sarjan osake. Yhtiön osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena. KoskiRent Group Oy omistaa 100 prosenttia KoskiRent Oyj:n osakkeista.

Yhtiöllä on joukkovelkakirjalainoja listattuna Nasdaq Helsingin joukkovelkakirjalainojen listalla sekä Frankfurtin pörssin Open Market -listalla ISIN-tunnuksella NO0013250647. Koko KoskiRent Oyj:n osakekanta on joukkovelkakirjalainan vakuutena.

Hallinto

Yhtiön johto

30.9.2025 KoskiRentin johtoryhmän jäsenet olivat toimitusjohtaja Mika Koski, talousjohtaja Tarmo Urpilainen ja myyntijohtaja Vesa Saarinen.

Varsinainen yhtiökokous 2025

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.5.2025. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2024 sekä vapautti hallituksen jäsenet ja toimitusjohtajan vastuusta tilikaudelta 2024.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi neljä jäsentä. Hallitukseen valittiin Tapani Koski (puheenjohtaja), Hannu Huuskonen, Matias Itkonen ja Mika Koski.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, ettei osinkoa jaeta.

Osakkeenomistajien yksimielinen päätös

KoskiRentin osakkeenomistajat tekivät 19.11.2025 yksimielisen päätöksen uudesta hallituksen kokoonpanosta. Päätöksen mukaisesti hallituksen jäseniksi valittiin Jenni Airaksinen, Antti Keränen, Tapani Koski sekä Ville Heikkinen, joka toimii hallituksen puheenjohtajana.

Strategia

KoskiRentin strategia perustuu selkeään tavoitteeseen: kasvaa vaikuttavaksi ja vastuulliseksi yhteiskunnalliseksi tilapalveluyritykseksi, joka muuttaa tapaa, jolla Suomi rakentaa ja käyttää julkisia tiloja.

Yhtiön toiminta on kehittynyt määrätietoisesti yli vuosikymmenen ajan. Aiemmat vuodet ovat luoneet vahvan perustan ja osoittaneet, miten modulaarinen rakentaminen voidaan yhdistää kannattavaan, pitkäjänteiseen ja vastuulliseen liiketoimintaan. Tämä kokemus näkyy tänään tehokkuutena, laadukkaina toimituksina ja vahvana asiakasluottamuksena.

Strategia pohjautuu kolmeen keskeiseen peruspilariin, jotka ohjaavat KoskiRentin kasvua ja arvonluontia:

- Vakautta tuovat vuokrasopimukset, jotka tarjoavat ennustettavan ja tasaisen kassavirran.
- Skaalautuva palvelumalli, joka mahdollistaa nopean ja kustannustehokkaan laajentumisen markkinan kasvaessa.
- Vastuullinen ja kotimainen toimintatapa, joka luo pysyvää kilpailuetua ja arvoa yhteiskunnalle.

KoskiRentin strategia yhdistää vakaan liiketoimintamallin ja hallitun kasvun.

Rakentamisen rakenteellinen muutos ja modulaaristen ratkaisujen vahvistuva asema tarjoavat yhtiölle poikkeuksellisen kasvualustan. KoskiRent on valmis hyödyntämään tämän kehityksen - liiketoimintamalli on todistetusti kannattava ja asiakassuhteet pitkäjänteisiä.

Tavoitteena on kasvaa yhdeksi Suomen merkittävimmistä yhteiskunnallisista tilapalveluyrityksistä, joka rakentaa tulevaisuuden Suomea terveemmin, tehokkaammin ja vastuullisemmin. Kasvu perustuu kokemukseen, osaamiseen ja strategiseen tahtoon kehittää rakennusalaan kestävämmäksi - yksi palvelutila kerrallaan.

Vastuullisuus

Vastuullisuus on KoskiRentin toiminnan ja tuotekehityksen ytimessä. Yhtiön Modulo-konsepti on suunniteltu tukemaan kuntia hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamisessa hyödyntämällä uusiutuvia, kierrätettäviä ja puupohjaisia materiaaleja. Modulo täyttää ympäristöministeriön energiatehokkuusvaatimukset sekä passiivirakennusten ilmanpitävyysstandardit.

Modulo-tilojen siirrettävyys vähentää ympäristövaikutuksia sovittamalla kapasiteetin todelliseen tarpeeseen ja vähentämällä tarpeetonta matkustamista sekä paikan päällä tehtävää rakentamista. Toimituksen 95 %:n valmiusaste ja suuri moduulikoko (125 m²) parantavat energia- ja materiaalitehokkuutta vähentäen jätettä ja päästöjä ja mahdollistavat nopean reagoinnin kiireellisiin tilatarpeisiin ja tilojen nopean luovutuksen käyttäjille. Elinkaaritarkastelut osoittavat lisäksi, että puupohjaisten yksiköiden hiilijalanjälki on alle puolet betonivaihtoehtojen hiilijalanjäljestä. Toisin kuin betoni, joka ei varastoi hiiltä, puupohjaiset yksiköt toimivat hiilinieluinä sitomalla merkittäviä määriä hiilidioksidia elinkaarensa aikana.

KoskiRent huomioi ympäristösuorituskyvyn koko arvoketjussa materiaalien valinnasta ja tuotannosta kokoonpanoon ja uudelleenkäyttöön. Yhtiö käyttää ympäristöselosteita (EPD) materiaalien ympäristövaikutusten raportointiin aina kun toimitusketjun läpinäkyvyys sen mahdollistaa. Huolto- ja etävalvontajärjestelmät pidentävät tilojen elinkaarta ja auttavat havaitsemaan rakenteelliset riskit ajoissa, mikä parantaa kestävyyttä entisestään.

KoskiRentillä on seuraavat sertifikaatit:

- ISO 9001 - Laadunhallinta
- ISO 14001 - Ympäristöjohtaminen
- ISO 45001 - Työterveys- ja työturvallisuusjohtaminen
- ISO 14025 - Ympäristöseloste (hakuprosessi käynnissä)
- Avainlippu - myönnetty Suomalaisen Työn Liiton toimesta

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

KoskiRentin lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät liittyvät pääasiassa keskeisiin operatiivisiin riippuvuuksiin, makrotalouden kehitykseen ja rahoitusolosuhteisiin.

Merkittävä operatiivinen riippuvuus on KoskiRentin tukeutuminen yhtiön pääasialliseen rakennuskumppaniin, M-Partners Oy Ab:hen, moduulipohjaisten tilojen toimituksissa. Vaikka yhteistyö on vakiintunutta, mikä tahansa häiriö - mukaan lukien toimitusketjun rajoitteet, materiaalipula tai sopimusehtojen muutokset - voisi viivästyttää toimituksia, lisätä kustannuksia ja vaikuttaa asiakasprojektien toteutumiseen ajallaan.

Makrotaloudelliset tekijät, kuten korkotaso, inflaatio ja julkisen sektorin budjettirajoitteet, vaikuttavat suoraan KoskiRentin moduulirakennusten vuokrauspalvelujen kysyntään. Suurin osa yhtiön veloista on vaihtuvakorkoisia, minkä vuoksi korkojen nousu voi merkittävästi kasvattaa rahoituskustannuksia ja vähentää kassavirtaa. KoskiRent toimii edelleen ympäristössä, jossa rahoituskustannukset ovat nousseet jyrkästi ennen vuotta 2022 vallinneen pitkäkestoisen matalan korkotason kauden päätyttyä, ja kiinteistörahoituksen saatavuus on heikentynyt. Vaikka yhtiö ei toimi suoraan kiinteistösektorilla, tämä kehitys on vaikuttanut myös rahoittajien asenteisiin sen liiketoimintaa kohtaan.

Uusien moduulikantainvestointien osalta materiaalien hintamuutokset voivat vaikuttaa lopullisiin investointikustannuksiin. Tyypillisesti uusien moduulien toimitusaika alihankkijalta KoskiRentille on lyhyt, ja materiaalihankinnat tehdään ennen tilauksen tekemistä. Tämä vähentää merkittävästi riskiä siitä, että uudet moduuli-investoinnit ylittäisivät merkittävästi alkuperäisen budjetin. KoskiRent on havainnut katsauskauden aikana maltillista laskua moduulien valmistamisessa käytettävien keskeisten materiaalien hinnoissa. Yhtiön johto seuraa materiaalien hintoja jatkuvasti, mutta ei voi tässä vaiheessa arvioida, onko hintojen lasku ohimenevä vai pysyvämpi ilmiö. Mikäli materiaalien hinnat pysyvät matalammalla tasolla, KoskiRent odottaa tämän näkyvän hankittavien moduulien matalampina hintoina.

Taloudellisesta näkökulmasta yhtiön likviditeetti on edelleen tiukka. Yhtiö on tunnistanut tarpeen parantaa taloudellista asemaansa ja käy läpi vaihtoehtoja ainoan omistajansa, KoskiRent Group Oy:n kanssa.

Merkittävät raportointikauden jälkeiset tapahtumat

KoskiRentin osakkeenomistajat tekivät 19.11.2025 yksimielisen päätöksen uudesta hallituksen kokoonpanosta. Päätöksen mukaisesti hallituksen jäseniksi valittiin Jenni Airaksinen, Antti Keränen, Tapani Koski sekä Ville Heikkinen, joka toimii hallituksen puheenjohtajana.

Taloudellinen raportointi

KoskiRent Oyj julkaisee vuonna 2026 seuraavat taloudelliset raportit:

- Tilinpäätöstiedote 2025 perjantaina 13.3.2026
- Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2026 perjantaina 29.5.2026
- Puolivuositarkastus tammi-kesäkuu 2026 maanantaina 31.8.2026
- Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2026 maanantaina 30.11.2026

Vuoden 2025 vuosikertomus, sisältäen tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen, julkaistaan viimeistään tiistaina 31.3.2026.

KoskiRent Oyj:n varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi torstaina 28.5.2026. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin.

Helsinki, 28.11.2025

KoskiRent Oyj
Hallitus

Lisätietoa

Mika Koski
Toimitusjohtaja
mika.koski@modulo.fi
+358 40 506 9804

Tarmo Urpilainen
Talousjohtaja
tarmo.urpilainen@modulo.fi
+358 45 666 4133

Tietoa KoskiRentistä

KoskiRent on suomalainen palveluyritys, joka on perustettu vuonna 2013 ja erikoistunut julkisen sektorin vuokrausratkaisuihin ja tilapalveluihin Modulo-brändin alla. Suunnittelemme terveellisiä, kestäviä ja muunneltavia tiloja, jotka rakennetaan luotettavan alihankkijaverkostomme toimesta ja joita omistamme, vuokraamme ja hallinnoimme keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Siirrettävät moduulipohjaiset tilamme, joita käytetään pääasiassa kouluina ja päiväkotina, tarjoavat joustavia, tehokkaita ja kestäviä tilaratkaisuja, jotka on räätälöity vastaamaan käyttäjien moninaisia tarpeita. KoskiRentillä on tällä hetkellä 25 yksikköä eri puolilla Suomea. Tilat täyttävät samat vaatimukset kuin pysyvät rakennukset, mutta tarjoavat kunnille enemmän joustavuutta, nopeammat toimitukset, kustannustehokkaamman resurssien käytön sekä muunneltavuuden koko elinkaarensa ajan.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava	Käyttötarkoitus
Bruttokate, %	$\text{Bruttokate} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Tunnuslukua käytetään yhtiön ydinliiketoiminnan kannattavuuden arvioimiseen ennen kiinteitä kustannuksia. Se osoittaa, kuinka paljon liikevaihdosta jää jäljelle ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Käyttökate (EBITDA)	$\text{Liikevoitto} + \text{Poistot, arvonalentumiset ja arvonalentumistappiot}$	Käyttökate (EBITDA) on kannattavuuden mittari, joka kuvaa liiketulosta ennen rahoituskuluja, veroja ja poistoja.
Käyttökate (EBITDA), prosenttia liikevaihdosta	$\text{Käyttökate (EBITDA)} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Tunnusluku kuvaa yhtiön kannattavuutta, joka kertoo, kuinka suuri käyttökate on suhteessa liikevaihtoon.
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	$\text{Liikevoitto} + \text{Poistot, arvonalentumiset ja arvonalentumistappiot} -/+ \text{Omaisuserien luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset} -/+ \text{Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät}$	Oikaistu käyttökate (EBITDA) kuvaa yhtiön vuokrausliiketoiminnan kannattavuutta ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä, omaisuserien luovutusvoittoja ja -tappioita sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen jaksotettuja voittoja/tappioita.
Oikaistu käyttökate (EBITDA), prosenttia liikevaihdosta	$\text{Oikaistu käyttökate (EBITDA)} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Tunnusluku kuvaa oikaistun EBITDA-käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
Liiketoiminnan kassavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO)	$\text{Oikaistu käyttökate (EBITDA)} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero} +/- \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero omaisuserien luovutuksista}$	Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa rahavirtaa ennen käyttöpääoman muutoksia. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen, mutta ei vuokraustoimintaan varsinaisesti kuulumattomia eriä, kuten omaisuserien myyntivoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutuksia, eikä myöskään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista aiheutuvia laskennallisia voittoja/tappioita.
Liiketoiminnan kassavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), prosenttia liikevaihdosta	$\text{Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO)} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan rahavirran ennen käyttöpääoman muutoksia suhdetta liikevaihtoon.
Korkokate (ICR)	$\text{Oikaistu käyttökate (EBITDA) viimeiseltä 12 kuukaudelta} / \text{Oikaistut nettorahoituskulut viimeiseltä 12 kuukaudelta}$	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta vertailukelpoisuuteen vaikuttavilla erillä oikaistuihin rahoituskuluihin. Tunnuslukua käytetään rahoituskulujen kattavuuden arvioimiseen.
Oman pääoman tuotto (ROE), %	$\text{Tilikauden tulos} / \text{Oma pääoma keskimäärin raportointikauden alussa ja lopussa} \times 100$	Oman pääoman tuotto mittaa kauden tulosta suhteessa pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tuottaa tuottoa omistajien sijoittamalle pääomalle.
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	$(\text{Tulos ennen veroja} + \text{oikaistut nettorahoituskulut}) / (\text{Oma pääoma} + \text{korolliset velat}), \text{ keskiarvo raportointikauden alussa ja lopussa} \times 100$	Sijoitetun pääoman tuotto mittaa kauden tulosta suhteessa omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tuottaa tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamalle pääomalle.
Omavaraisuusaste, %	$\text{Oma pääoma} / (\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}) \times 100$	Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka osoittaa oman pääoman osuuden käytetystä

		pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
Nettovelkaantumisaste, %	Lainat ja vuokravastuut - Rahavarat ja rahavarat, joihin kohdistuu rajoituksia / Oma pääoma raportointikauden lopussa $\times 100$	Nettovelkaantumisaste on rahoituksellinen tunnusluku, jota voidaan käyttää yrityksen rahoitusrakenteen ja riskitason arvioimiseen.
Luototusaste (LTV), %	(Korolliset velat - Rahavarat ja rahavarat, joihin kohdistuu rajoituksia) / Sijoituskiinteistöt + Ennakkomaksut $\times 100$	Luototusaste (LTV) kuvaa nettovelan osuutta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon nähden. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta suhteessa sen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon.
Sijoitukset moduulikantaan	Moduulikantaan tehdyt sijoitukset käypään arvoon arvostettuna	Seuraamalla moduulikantaan tehtyjen sijoitusten kehitystä voidaan arvioida yrityksen vuokrattujen varojen arvon kehitystä.
Käyttöaste, %	Sopimuksen alainen vuokrattu kerrosala / Vuokrauskäytössä oleva kokonaiskerrosala $\times 100$	Tunnusluvun avulla arvioidaan, kuinka tehokkaasti vuokrattua kapasiteettia hyödynnetään.
Jäljellä olevien vuokrasopimusten jäljellä oleva painotettu keskimääräinen vuokra-aika (WAULT), vuotta	Raportointikauden aikana jäljellä olevien vuokrasopimusten jäljellä oleva painotettu keskimääräinen vuokra-aika vuosina	Jäljellä olevan vuokran määrään perustuva painotettu keskiarvo. WAULT kuvaa voimassa olevien vuokrien keskimääräistä jäljellä olevaa vuokra-aikaa.
Sopimusten alaiset vuokrat yhteensä	Jäljellä oleva vuokratuotto allekirjoitetuista vuokrasopimuksista raportointikauden päättymisestä lähtien	Yrityksen vuokratuotot perustuvat vuokrasopimuksiin, lukuun ottamatta uusia tai jatkettuja sopimuksia. Sopimusten mukaiset jäljellä olevat vuokramaksut kuvaavat tulevaisuudessa sopimuksista saatavia rahavirtoja.
Bruttosijoitukset moduuleihin	Sijoitukset ja ennakkomaksut moduuleihin	Tunnusluvulla arvioidaan, kuinka paljon yhtiö on investoinut katsauskaudella.

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelma

Tuhatta euroa, ellei toisin mainittu	7-9/ 2025	7-9/ 2024	1-9/ 2025	1-9/ 2024	2024
Oikaistu käyttökate					
Liikevoitto	2 710	761	2 601	-55	-3 621
Poistot ja arvonalentumiset	44	30	116	79	115
Käyttökate (EBITDA)	2 753	791	2 717	24	-3 506
(-) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1 653	-411	1 461	-3 923	-8 269
(+) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut	32	96	32	96	258
Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut	272	160	530	251	687
Oikaistu käyttökate	1 405	1 459	4 741	4 294	5 709
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)					
Oikaistu käyttökate	1 405	1 459	4 741	4 294	5 709
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 275	-2 002	-3 677	-3 559	-5 677
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	50	-354	-59	-997	-221
Oikaistut nettorahoituskulut	-1 225	-2 356	-3 736	-4 556	-5 898
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	180	-897	1 005	-261	-189
Korkokate (ICR)					
Liikevoitto ed. 12 kk	-965		-965		-3 621
(+) Poistot ja arvonalentumiset ed. 12 kk	152		152		115
(-) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ed. 12 kk	-5 807		-5 807		-8 269
(+) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut ed. 12 kk	194		194		258
Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut ed. 12 kk	967		967		687
Oikaistu käyttökate ed. 12 kk	6 155		6 155		5 709
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ed. 12 kk	-5 795		-5 795		-5 677
(-) Lainasaamisen käyvän arvon muutos ed. 12 kk	-717		-717		221
Oikaistut nettorahoituskulut ed. 12 kk	-5 078		-5 078		-5 898
Korkokate (ICR)	1,2		1.2		1.0

Konsernin laaja tuloslaskelma

Tuhatta euroa	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	2024
Liikevaihto	2 087	1 708	6 233	5 027	6 813
Ylläpito- ja korjauskulut	-104	-131	-298	-243	-502
Bruttokate	1 983	1 577	5 936	4 784	6 311
Moduulikannan käyvän arvon muutos	1 653	-411	-1 461	-3 923	-8 269
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-98	-72	-277	-207	-347
Hallinnon kulut	-513	-334	-1 282	-648	-1 254
Muut kulut	-315	-	-315	-61	-61
Liikevoitto	2 710	761	2 601	-55	-3 621
Rahoitustuotot	11	105	47	105	145
Rahoituskulut	-1 236	-2 461	-3 783	-4 661	-6 043
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	-50	354	59	997	221
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 275	-2 002	-3 677	-3 559	-5 677
Tulos ennen veroja	1 435	-1 241	-1 076	-3 613	-9 298
Tuloverot	-656	-261	-159	128	1 884
Tilikauden tulos/ tilikauden laaja tulos	779	-1 501	-1 235	-3 485	-7 413
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	779	-1 501	-1 235	-3 485	-7 413

Konsernin tase

Tuhatta euroa	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkääaikaiset varat			
Sijoitukset moduulikantaan	84 265	83 070	83 345
Ennakkomaksut	1 800	258	2
Aineelliset hyödykkeet	130	129	167
Käyttöoikeusomaisuuserät	297	194	206
Aineettomat hyödykkeet	311	260	263
Lainasaamiset	1 238	1 955	1 179
Myyntisaamiset ja muut saamiset	86	193	180
Pitkääaikaiset varat yhteensä	88 127	86 059	85 341
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	305	746	201
Tuloverosaamiset	-	92	-
Käyttörajoituksen alaiset rahavarat	3 014	6 538	4 327
Rahavarat	1 573	1 597	1 686
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 892	8 973	6 214
Varat yhteensä	93 019	95 032	91 555
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	80	3	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13 811	9 980	10 810
Kertyneet voittovarot	18 774	23 937	20 009
Oma pääoma yhteensä	32 664	33 919	30 821
VELAT			
Pitkääaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	48 463	47 643	47 831
Muut lainat	9	28	23
Vuokrasopimusvelat	218	118	200
Varaukset	1 776	1 919	1 869
Laskennalliset verovelat	4 592	6 189	4 433
Saadut ennakot	1 559	2 020	2 038
Pitkääaikaiset velat yhteensä	56 616	57 918	56 393
Lyhytaikaiset velat			
Muut lainat	1 520	17	520
Vuokrasopimusvelat	128	79	61
Varaukset	583	139	344
Saadut ennakot	433	751	750
Ostovelat ja muut velat	1 074	2 209	2 666
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 739	3 194	4 341
Velat yhteensä	60 355	61 113	60 734
Oma pääoma ja velat yhteensä	93 019	95 032	91 555

Konsernin rahavirtalaskelma

Tuhatta euroa	7-9/ 2025	7-9/ 2024	1-9/ 2025	1-9/ 2024	2024
Liiketoiminnan rahavirta					
Liikevoitto	2 710	761	2 601	-55	-3 621
Oikaisut:					
Poistot ja arvonalentumiset	44	30	116	79	115
Moduulikannan käyvän arvon muutos	-1 653	411	1 461	3 923	8 269
Varausten purku	-49	-427	-64	-427	-498
Käyttöpääoman muutokset:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	78	-479	-10	-40	473
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	267	69	-883	428	548
Liiketoiminnasta kertynyt rahavirta	1 397	365	3 220	3 909	5 287
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 397	273	3 220	3 817	5 287
Investointien rahavirta					
Moduulikannan hankinta	-720	-6 077	-5 447	-10 069	-13 854
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-3	-8	-	-94	-144
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-0	-27	-80	-162	-190
Saadut korkotuotot	11	60	47	140	225
Investointien nettorahavirta	-712	-6 052	-5 480	-10 186	-13 963
Rahoituksen rahavirta					
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	671	2 200	3 078	2 200	3 030
Lainojen nostot	1 559	43 462	6 063	45 962	48 673
Lainojen lyhennykset	-1 854	-30 984	-3 763	-32 214	-32 217
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-22	-14	-55	-40	-56
Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun liittyvät kulut	-	-2 544	-	-2 544	-2 544
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-992	-4 774	-3 175	-5 399	-6 525
Rahoituksen nettorahavirta	-639	7 347	2 147	7 965	10 362
Rahavarojen muutos	46	1 568	-113	1 597	1 686
Rahavarat tilikauden alussa	1 527	29	1 686	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	1 573	1 597	1 573	1 597	1 686

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1.1.-30.9.2025

Tuhatta euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma yhteensä, 1.1.2025	3	10 810	20 009	30 821
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	-1 235	-1 235
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-	-1 235	-1 235
Liiketoimet omistajien kanssa				
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	-	3 078	-	3 078
Osakepääoman korotus	78	-78	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	78	3 000	-	3 078
Oma pääoma yhteensä, 30.9.2025	80	13 811	18 774	32 664

1.1.-30.9.2024

Tuhatta euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma yhteensä, 1.1.2024	3	6 630	27 400	34 033
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	-3 485	-3 485
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-	-3 485	-3 485
Liiketoimet omistajien kanssa				
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	-	2 200	-	2 200
Lainojen konvertointi SVOP-sijoitukseksi	-	1 150	-	1 150
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	3 350	-	3 350
Lainoihin liittyvät optiot	-	-	22	22
Oma pääoma yhteensä, 30.9.2024	3	9 980	23 937	33 919

1.1.-31.12.2025

Tuhatta euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma yhteensä, 1.1.2024	3	6 630	27 400	34 033
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	-7 413	-7 413
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-	-7 413	-7 413
Liiketoimet omistajien kanssa				
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	-	3 030	-	3 030
Lainojen konvertointi SVOP-sijoitukseksi		1 150	-	1 150
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	4 180	-	4 180
Lainoihin liittyvät optiot	-	-	22	22
Oma pääoma yhteensä, 31.12.2024	3	10 810	20 009	30 821

Liitetiedot

1. Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä lyhennetty konsernin osavuositarkastus yhdeksän kuukauden raportointijaksolta, joka päättyi 30.9.2025, on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

Osavuositarkastus ei sisällä kaikkia niitä liitetietoja, joita normaalisti esitetään vuotuisissa konsernitilinpäätöksissä. Tämän vuoksi osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun konsernitilinpäätöksen kanssa.

Osavuositarkastuksen laatimisessa on noudatettu samoja periaatteita kuin 31.12.2024 päättyneen tilikauden tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjen IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti käyttäen 30.9.2025 voimassa olleita kirjanpitostandardeja ja tulkintoja.

Ensimmäinen IFRS-tilinpäätösstandardien mukainen konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sisältäen vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta. Konserni on siirtynyt noudattamaan IFRS-tilinpäätösstandardeja 1.1.2023 alkaen. KoskiRent Oy perusti tytäryhtiön KoskiRent Palvelut Oy:n 5.12.2024, jolloin konsernirakenne muodostui tilikaudella 2024. Vertailutiedot ennen tytäryhtiön perustamista tilikaudelta 2023 ja avaavat saldot 1.1.2023 ovat erillisyhtiön KoskiRent Oy:n IFRS-tilinpäätösstandardien mukaiset luvut.

Osavuositarkastus on laadittu alkuperäisin hankintamenoin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä ja pääomalainasaamista, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Kaikki osavuositarkastuksessa ja liitetiedoissa esitetyt määrät on esitetty euroissa ja pyöristetty lähimpään tuhanteen, ellei toisin mainita. Tämän vuoksi yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetystä summaluvusta.

2. Toiminnan jatkuvuus

Yhtiön johto ja hallitus tarkastelevat yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilannetta säännöllisesti hallituksen kokouksissa. Hallituksen arvion mukaan toimialan markkinatilanne sekä koulu- ja päiväkotikysyntä ovat pysyneet vakaina. Hyvinvointialueet ovat aktivoituneet markkinoilla ja aloittaneet vanhusten hoivakotien sekä muiden palveluissaan tarvittavien tilojen kilpailutukset.

Vuoden 2025 aikana yhtiön operatiiviset kulut suhteessa vuokratuloihin ovat olleet tavallista korkeammalla tasolla, mikä johtuu joukkovelkakirjalainan listaamisprosessiin ja rahoitusjärjestelyihin liittyneistä kertaluonteisista kuluista. Edellä mainittuihin järjestelyihin liittyvät kertaluonteiset kulut olivat tammi-syyskuun 2025 aikana olleet yhteensä 530 tuhatta euroa. Jäljelle jäävä kassavirta mahdollistaa korkomaksujen hoitamisen, mutta suunnitellut investoinnit vaativat lisöpääomapanoksia yhtiöön.

Vuoden 2025 aikana KoskiRent Group Oy on tehnyt KoskiRent Oy:hin sijoitetun vapaan oman pääoman sijoituksia yhteensä 3 078 tuhannen euron edestä, josta 671 tuhatta euroa sijoitettiin katsauskauden heinä-syyskuun 2025 aikana.

KoskiRent Oy:n emoyhtiö KoskiRent Group Oy:llä on kahdelta eri sijoittajalta yhteensä 358 tuhannen euron peruuttamattomat osakemerkintäsitoumukset, joita ei vielä ole maksettu. Kun KoskiRent Group Oy vastaanottaa näistä osakemerkinnöistä saatavat varat, ne sijoitetaan vuoden 2025 viimeisen neljänneksen aikana KoskiRent Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Näistä peruuttamattomista

merkintäsitoumuksista 300 tuhatta euron sitoumuksen on antanut M-Partners Oy Ab, joka on KoskiRent Oyj:n lähipiiri-yhtiö.

Useiden talousennusteiden perusteella yhtiön johto arvioi, että markkinakorkojen muutokset ovat vuoteen 2026 saakka suhteellisen pieniä ja alentavat näin ollen tulevia korkokustannuksia verrattuna vuoden 2024 tasoon. Yhtiön johto on laatinut ennusteita erilaisilla investointivolyymeilla seuraavan kahdentoista kuukauden ajanjaksolle lokakuusta 2025 eteenpäin. Jos yhtiö ei investoi moduulikantaan, kovenanttiehtojen täyttäminen edellyttää moduulikannan käyttöasteen ylläpitämistä nykyisellä tasolla, markkinavuokrien jatkamisesta nykyisellä tasolla ja mikäli tarpeen, yhtiö voi hyödyntää joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaista maksimissaan 2 miljoonan euron käyttöpääomarahoitushallintamahdollisuutta.

Vuonna 2025 päivittäiset operatiiviset toiminnot ja uudet projektit ovat edenneet linjassa hyväksyttyihin budjetteihin nähden, mutta kertaluonteiset kulut, jotka liittyivät rahoitusjärjestelyihin ja listausvalmisteluihin, ovat ylittäneet johdon alkuperäiset arviot. Korkeampien kertaluonteisten kulujen ja pääoman keräämisessä tapahtuneiden viivästysten vuoksi yhtiö nosti 1,85 miljoonaa euroa lyhytaikaista lainaa kesäkuussa 2025 ryhmältä rahoittajia täyttääkseen joukkovelkakirjalainan kovenanttivaatimukset. 1,85 miljoonan euron lyhytaikainen laina maksettiin takaisin heinäkuussa 2025. Käyttöpääoman riittävyyden varmistamiseksi yhtiöön tehtiin yhteensä 1,075 miljoonan euron oman pääoman ehtoiset sijoitukset kesä- ja heinäkuussa 2025, ja yhtiö solmi 1,5 miljoonan euron rahoitussopimuksen, josta se voi tarpeen mukaan nostaa rahoitusta. Tämä rahoitussopimus on voimassa 31.12.2026 saakka, ja sille maksetaan 3 %:n vuotuista varausprovisiota koko määrälle sekä 18 %:n korkoa nostetulle määrälle. Rahoitussopimus on vakuudeton. Oman pääoman ehtoisen sijoituksen teki emoyhtiö KoskiRent Group Oy sen jälkeen, kun emoyhtiö oli kerännyt uutta pääomaa nykyisiltä ja uusilta sijoittajilta. Yhtiö nosti 1,5 miljoonaa euroa lyhytaikaista lainaa yksittäiseltä lainanantajalta syyskuussa 2025 täyttääkseen joukkovelkakirjalainan kovenanttivaatimukset. Kyseinen 1,5 miljoonan euron laina maksettiin takaisin lokakuussa 2025.

Tämän osavuositarkastuksen hyväksymispäivänä yhtiö arvioi käyttöpääomansa kattavan riittävästi kaikki liiketoiminnan kulut ja sitoumukset seuraavan 12 kuukauden aikana. Näin ollen osavuositarkastus on edelleen laadittu toiminnan jatkuvuuden pohjalta.

Uusien kasvuinvestointien tukemiseksi KoskiRent Group Oy pyrkii yhtiön ainoana omistajana keräämään lisää oman pääoman ehtoista rahoitusta vuoden 2025 lopun ja vuoden 2026 ensimmäisen puoliskon aikana, joka sijoitettaisiin KoskiRent Oyj:n omaan pääomaan. Tällä hetkellä yhtiöllä on noin 3,0 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen varoja uusiin kasvusijoituksiin tarkoitetulla sulkuilillä. Johdon useiden sijoittajien kanssa käymien keskustelujen perusteella yhtiön johto arvioi, että rahoitussuunnitelmassa asetetut rahoitustavoitteet voidaan saavuttaa vuosien 2025 ja 2026 aikana. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla on kuitenkin edelleen epävarmuutta, sillä osa avoimista kiinteistörahastoista on lykännyt sijoittajien lunastuspyyntöjen täyttämistä. KTI Kiinteistötiedon syksyn 2025 markkinakatsauksen perusteella yhtiön johto näkee orastavia merkkejä Suomen kiinteistötransaktiemarkkinan elpymisestä ulkomaisten sijoittajien johtamana, indikoiden aktiviteetin palautumista. Edellä mainitut tekijät saattavat vaikuttaa KoskiRent Group -emoyhtiön kykyyn hankkia omaa pääomaa ja sijoittaa varat KoskiRent Oyj:n omaan pääomaan sekä tämän seurauksena KoskiRent Oyj:n kykyyn toteuttaa suunniteltuja investointeja.

Yhtiön emoyhtiö KoskiRent Group Oy jatkaa pääomien hankintaa ja sijoittamista tytäryhtiönsä KoskiRent Oyj:n sijoitettuun vapaaseen omaan pääomaan. Prosessin tavoitteena on edelleen vahvistaa KoskiRent Oyj:n taloudellista asemaa ja mahdollistaa tulevat uudet investoinnit kannattavan kasvun jatkumisen tukemiseksi.

3. Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut

Sijoituskiinteistöt ovat rakennuksia, jotka koostuvat moduuleista. Sijoituskiinteistöjä pidetään hallussa vuokratuottojen hankkimiseksi.

Tiloja voidaan myös myydä ja näin menetellen vapauttaa sitoutunutta pääomaa konsernin rahoitustarpeisiin. Myytäväksi aiottut tilat luokitellaan myös sijoituskiinteistöksi. Raportointihetkellä 30.9.2025 taseen sijoituskiinteistöissä ei ollut myytäväksi aiottuja tiloja, ei myöskään vertailuajankohtana 30.9.2024.

Moduulien kirjaaminen ja ennakkomaksut

Moduulien hankintameno kirjataan taseeseen moduulien luovutuksen yhteydessä, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille, ja se voi vuokrata tilat asiakkailleen. Ennen luovutusta suoritettavat maksut kirjataan taseeseen ennakkoon maksettuina kuluina, ja ne esitetään taseessa erillisenä eränä. Luovutuksen yhteydessä nämä ennakkomaksut peruutetaan ja sijoitukset moduulikantaan aktivoidaan taseeseen. Luovutuksen jälkeiset maksut kirjataan velaksi. Moduulit arvostetaan lähtötilanteessa hankintamenoa lisätyinä transaktiomenoilla.

Moduulien arvostaminen

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa voidaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen valita joko käyvän arvon malli tai hankintamenomalli. KoskiRent arvostaa sijoituskiinteistöinä käsiteltävät moduulit alkuperäisen hankintamenoa kirjaamisen jälkeen käypään arvoon.

Vuokrattujen moduulien käyvän arvon määrittäminen tehdään tilakohtaisesti. Varastossa olevat moduulit arvostetaan yhtenä kokonaisuutena käyvän arvon määrittämisessä.

Käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä raportointikaudella, jolla arvonmuutokset syntyvät.

Sijoituskiinteistön kirjanpitoarvo sisältää kaikki järjestelyn kiinteät osat, eikä varoja lasketa kahteen kertaan tai merkitä erikseen taseeseen. Sen vuoksi tiloihin vuokralle otettuja omaisuususeriä ei merkitä taseeseen käyttöoikeusomaisuuseriksi, vaan ne sisällytetään sijoituskiinteistön arvoon.

Moduuli kirjataan pois taseesta kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi, eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa taloudellista hyötyä. Luovutusvoitto ja -tappio saadaan, kun myyntihinnasta vähennetään edellisen raportointihetken tasearvo. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa osana käyvän arvon muutosta.

Käyvän arvon määrittäminen

Moduulien käypä arvo tarkoittaa hintaa, jonka ulkopuolinen auktorisoitu arvonmäärittäjä (AKA) on itsenäisesti arvioinut. Käyvän arvon määrittäminen ei kuitenkaan ole virallinen AKA-arviointi. Arviointi poikkeaa virallisesta AKA-arvioinnista siinä, ettei siirtokelpoisen rakennuksen ympäristöä, aluetta, kiinteistö- tai vuokraoikeutta ole erikseen käsitelty, eikä kaikkia kohteita ole erikseen katselmoitu arviota tehtäessä.

Arvonmäärittäminen perustuu tuottoarvomenetelmään, jossa moduuleista saatavat tulevaisuuden sopimusten alaiset ja sopimuskausien jälkeiset arviodut kassavirrat diskontataan nykyarvoon (ns. DCF-menetelmä) käyttämällä ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämiä parametreja. Vuokraamatta olevat moduulit arvostetaan ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämällä markkinavuokralla sisältäen vajaakäyttöoletuksen.

Omaisuserien arvostus sisältää seuraavat keskeiset syöttötiedot ja oletukset käypää arvoa määritettäessä:

- Nykyisten vuokrasopimusten ehdot
- Vuokrasopimusten pidennykset: Oletukset nykyisten vuokrasopimusten jatkamisesta tietyksi ajaksi
- Arvioidut markkinavuokrat siirrettävien rakennusten markkinoilla
- Markkinoiden tuottovaatimus
- Inflaatio
- Diskonttokorko
- Vajaakäyttöoletus
- Arvioidut ylläpito- ja korjauskustannukset
- Siirtokustannukset moduulien elinkaaren aikana

Käyvän arvon hierarkia

Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt luokitellaan arvostusmenetelmissä käytettyjen syöttötietojen määrän perusteella. Luokittelussa käytetään kolmea hierarkiatasoa. Hierarkiatasot perustuvat siihen, miten paljon käytettyjen syöttötietojen arviointia tarvitaan sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä.

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

Taso 1: Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat samanlaisille varoille noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2: Sijoituskiinteistölle, joilla ei käydä kauppaa toimivilla markkinoilla, määritetään käypä arvo arvostusmenetelmän avulla. Menetelmissä käytetään havainnoitavissa olevaa markkinatietoa. Jos kaikki sijoituskiinteistön käyvän arvon määrittämiseen tarvittavat merkittävät syöttötiedot ovat havainnoitavissa, sijoituskiinteistö luokitellaan tasolle 2.

Taso 3: Sijoituskiinteistölle, joilla ei käydä kauppaa toimivilla markkinoilla, määritetään käypä arvo arvostusmenetelmän avulla. Menetelmissä käytetään havainnoitavissa olevaa markkinatietoa. Sijoituskiinteistö luokitellaan tasolle 3, jos yksi tai useampi merkittävä syöttötieto ei perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Moduulien käypä arvo luokitellaan käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen vaatii merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tulevaisuuden vuokratasoihin, sopimuskausien jatkamiseen, vajaakäyttöaikaan, joka on vanhan sopimuksen päättymisen ja uudelleenvuokrauksen välissä, arvioihin ylläpito-, korjaus- ja perusparannuskustannuksista sekä siirtokustannuksista, kun kohteita siirretään uusiin sijainteihin vuokrattavaksi.

Moduulikannan täsmäytyslaskelma

Tuhatta euroa	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	83 345	74 620	74 620
Investoinnit uusiin moduuleihin	1 328	10 513	10 743
Perusparannusmenot	863	1 487	5 604
Ennallistamisvarauksen muutokset	189	373	596
Käyttöoikeusomaisuuserät	2	-	51
Käyvän arvon muutos	-1 461	-3 923	-8 269
Käypä arvo kauden lopussa	84 265	83 070	83 345

Täsmäytyslaskelmassa esitetyt erät investoinnit uusiin moduuleihin ja perusparannusmenot sisältävät hankitut uudet moduulit sekä alihankintana teetetyt työt vuokrakohteiden saattamiseksi vuokrasopimuksilla sovitun mukaiseksi.

Investoinnit uusiin moduuleihin ja perusparannusmenot sisältävät hankintoja M-Partners Oy Ab:lta yhteensä 1 376 tuhatta euroa raportointikaudelta ja 10 669 tuhatta euroa 30.9.2024 päättyneeltä vertailukaudelta.

Merkittävät perusparannusmenot moduulikantaan nostavat hankintamenoa ja vaikuttavat käyvän arvon muutokseen, mikäli käypään arvoon arvostaminen ei vastaavasti nosta perusparannettujen kohteiden laskentaparametrejä. Jos perusparannusten jälkeinen moduulien uusi arvioitu käyvän arvon lisäys on pienempi kuin perusparannusmenot, muodostuu negatiivinen käyvän arvon muutos. Vastaavasti, jos uusi arvioitu käyvän arvon lisäys on suurempi kuin perusparannusmenot, käyvän arvon muutos on positiivinen.

Ennakkomaksujen täsmäytyslaskelma

Tuhatta euroa	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Ennakkomaksut 1.1.	2	3 883	3 883
Lisäykset	3 261	317	319
Vähennykset	-1 463	-3 943	-4 201
Ennakkomaksut kauden lopussa	1 800	258	2

Ennakkomaksut sisältävät M-Partners Oy:lle maksettuja ennakkomaksuja 1 723 tuhatta euroa 30.9.2025 ja 243 tuhatta euroa 30.9.2024.

Moduulikannan käyvän arvon herkkyyshanalyysi

Seuraavissa taulukoissa on havainnollistettu, miten muutokset tuottoarvomenetelmällä arvostetun moduulikannan keskeisissä laskentaparametreissa vaikuttaisivat käypään arvoon, kun yhtä parametria kerrallaan muutetaan. Käytännössä tapahtuvat muutokset usein heijastuvat useampaan kuin yhteen muuttujaan samanaikaisesti.

Raportointihetkellä taseessa olevan käyvän arvon mahdollisten muutosten vaikutus tulokseen ennen veroja on esitetty alla olevassa taulukossa.

30.9.2025

Tuhatta euroa									
Tuottovaatimus, muutos %	-2,0 %	-1,5 %	-1,0 %	-0,5 %	0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %	2,0 %
	26 475	18 081	10 792	4 495	-	-5 880	-10 201	-14 056	-17 543
Markkinavuokrat, muutos %									
	-20 %	-15 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	15 %	20 %
	-14 102	-10 602	-7 051	-3 521	-	3 532	7 022	10 573	14 093
Vajaakäyttö, muutos %									
	-10 %	-7,5 %	-5 %	-2,5 %	0 %	2,5 %	5 %	7,5 %	10 %
	9 376	7 022	4 668	2 334	-	-2 373	-4 697	-7 051	-9 405

30.9.2024

Tuhatta euroa									
Tuottovaatimus, muutos %	-2,0 %	-1,5 %	-1,0 %	-0,5 %	0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %	2,0 %
	18 914	13 624	8 756	4 168	-	-3 878	-7 495	-10 841	-13 946
Markkinavuokrat, muutos %									
	-20 %	-15 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	15 %	20 %
	-13 529	-10 153	-6 747	-3 384	-	3 393	6 786	10 200	13 563
Vajaakäyttö, muutos %									
	-10%	-7.5%	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%	7.5%	10%
	9 065	6 786	4 528	2 278	-	-2 249	-4 519	-6 747	-9 038

31.12.2024

Tuhatta euroa									
Tuottovaatimus, muutos %	-2,0 %	-1,5 %	-1,0 %	-0,5 %	0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %	2,0 %
	18 976	13 670	8 785	4 181	-	-3 891	-7 520	-10 877	-13 992
Markkinavuokrat, muutos %									
	-20 %	-15 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	15 %	20 %
	-13 573	-10 187	-6 769	-3 395	-	3 404	6 808	10 233	13 608
Vajaakäyttö, muutos %									
	-10 %	-7,5 %	-5 %	-2,5 %	0 %	2,5 %	5 %	7,5 %	10 %
	9 095	6 808	4 543	2 286	-	-2 257	-4 534	-6 769	-9 068

4. Yhdistelyperiaatteet

Tytäryhtiöt

Osavuositarkastukseen sisältyvät emoyhtiö KoskiRent Oy ja sen omistama tytäryhtiö KoskiRent Palvelut Oy, jossa sillä on määräysvalta. IFRS-tilinpäätösstandardien mukaan määräysvalta muodostuu joko osakkeenomistuksen, sopimuksen tai hallinnon kautta. Konsernilla on määräysvalta silloin, kun se altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohtetta koskevaa valtaansa. Tytäryhtiö yhdistellään osavuositarkastukseen siitä alkaen, kun yhtiö saa siihen määräysvallan. Yhdistely lopetetaan, kun määräysvalta tytäryhtiöön lakkaa.

Konserniyhtiöiden väliset sisäiset liiketapahtumat, katteet ja voitonjako sekä sisäiset saamiset ja velat eliminoidaan osavuositarkastusta laadittaessa.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 prosenttia yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

M-Partners Oy Ab

Yhtiön lähipiiriin kuuluu M-Partners Oy Ab, joka toimii alihankkijana KoskiRent Oy:lle. M-Partners Oy Ab toimii teknologisesti hyvin tärkeänä alihankkijana, joka valmistaa KoskiRent Oy:n suunnittelemaat moduulit. KoskiRent Oy:llä ja M-Partners Oy Ab:lla on yhteistyösopimus, joka velvoittaa M-Partners Oy Ab:n valmistamaan KoskiRent Oy:n tilaamat moduulit oman kapasiteettinsa ja tilauskirjansa mahdollistamissa rajoissa. Lisäksi M-Partners Oy Ab:lla on lupa käyttää KoskiRent Oy:n omistamaa Modulo-brändiä markkinoinnissaan.

KoskiRent Oy on antanut 16.12.2019 M-Partners Oy Ab:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen vaihto-oikeudellisen pääomalainan määrältään 1 miljoonaa euroa. Laina on annettu uusien hankittavien tilojen tuotannon ja toimittamisen mahdollistamiseksi. Laina on eräpäivätön ja vakuudeton. Lainan takaisinmaksamattomalle pääomalle kertyy 8 prosentin suuruinen vuosikorko siihen asti, kunnes lainan pääoma ja sille kertynyt korko on maksettu kokonaisuudessaan takaisin tai vaihdettu yhtiön osakkeiksi. Pääomalaina on annettu M-Partners Oy Ab:lle alun perin ilman vaihto-oikeutta osakkeiksi. 18.2.2021 pääomalainasopimukseen on lisätty vaihto-oikeus M-Partners Oy Ab:n osakkeisiin maksamattomalle pääomalle 1.1.2024 alkaen. Vuonna 2023 sekä KoskiRent Oy:n että M-Partners Oy Ab:n hallitukset sopivat, että pääomalainan vaihto-oikeutta ei käytetä vuonna 2024, ja pääomalainasopimuksen ehtoja muutettiin vuonna 2024 siirtämällä vaihto-oikeuden alkamisajankohdaksi 1.1.2027.

Johdon ja hallituksen arvion mukaan yhtiöllä ei katsota olevan määräysvaltaa M-Partners Oy Ab:ssa, joten sitä ei yhdistellä konserniin. KoskiRent Oy:llä on kuitenkin huomattava vaikutusvalta.

Konsernirakenne

Tytäryhtiö	Kotipaikka	30.9.2025 omistusosuus %	30.9.2024 omistusosuus %	31.12.2024 omistusosuus %
KoskiRent Palvelut Oy	Suomi	100 %	-	-

Osakkuusyhtiö	Kotipaikka	30.9.2025 omistusosuus %	30.9.2024 omistusosuus %	31.12.2024 omistusosuus %
M-Partners Oy Ab	Suomi	0 %	0 %	0 %

5. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiritapahtumat 1.1.-30.9.2025

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	KoskiRent Group Oy	Avainhenkilöt	Yhteensä
Palveluiden myynnit	7	-	-	7
Palveluiden ostot	336	186	38	560
Omaisuserien ostot	3 109	-	-	3 109
Saadut lainat ja oman pääoman sijoitukset	-	3 078	-	3 078
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	192	-	-	192
Korkokulut	21	-	14	35

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 30.9.2025

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	KoskiRent Group Oy	Avainhenkilöt	Yhteensä
Lainasaamiset	1 238	-	-	1 238
Muut saamiset	47	96	-	143
Ostovelat ja muut velat	304	135	19	458
Muut lainat	-	-	-	-

Allekirjoitettuihin vuokrasopimuksiin liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi KoskiRentillä on moduulikannan hankintaa koskevat sopimukseen perustuvat sitoumukset yhteensä 106 tuhatta euroa muille alihankkijoille ja ei sitoumuksia M-Partners Oy:lle.

Lähipiiritapahtumat 1.1.-30.9.2024

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	KoskiRent Group Oy	Avainhenkilöt	Yhteensä
Palveluiden myynnit	109	-	-	109
Palveluiden ostot	276	1	493	770
Omaisuserien ostot	10,936	-	-	10,936
Saadut lainat ja oman pääoman sijoitukset	-	3,350	-	3,350
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	1,082	-	-	1,082
Korkokulut	-	-	321	321

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 30.9.2024

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	Avainhenkilöt	Yhteensä
Lainasaamiset	1 955	-	1 955
Muut saamiset	165	-	165
Ostovelat ja muut velat	1 184	233	1 416
Muut lainat	-	-	-

Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.12.2024

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	KoskiRent Group Oy	Avainhenkilöt	Muut lähipiiritahot	Yhteensä
Palveluiden myynnit	130	-	-	-	130
Palveluiden ostot	195	1	491*	2	688
Omaisuserien ostot	10 788	-	-	-	10 788
Saadut lainat ja oman pääoman sijoitukset	-	4 180	400	-	4 580
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	643	-	-	-	643
Korkokulut	53	-	2	299	354

*Johtoon kuuluvilta avainhenkilöiltä tai heidän määräysvallassaan olevilta lähipiiriyhtiöiltä ostetut palvelut ovat rahoituksen hankintaan liittyneitä kertaluonteisia palveluostoja.

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 31.12.2024

Tuhatta euroa	M-Partners Ltd	Avainhenkilöt	Yhteensä
Lainasaamiset	1 179	-	1 179
Muut saamiset	33	-	33
Ostovelat ja muut velat	1 144	233	1 377
Muut lainat	-	400	400

KoskiRentillä oli tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 M-Partners Oy:lle 1 206 tuhatta euroa ehdollista velkaa, joka liittyi vanhoihin ja uusiin moduuleihin liittyviin tilattuihin töihin.

6. Lainasaamiset

Lainasaamiset ovat korollisia saamisia. Lainasaamisiin kirjattu rahoitusvara ei täytä jaksotettuun hankintamenoan arvostamisen edellytyksiä, koska lainasaaminen on pääomalaina, johon liittyy vaihto-oikeus osakkeiksi, joten se on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi. Lainasaaminen kirjataan käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon jokaisen raportointikauden lopussa. Käyvän arvon muutos sekä voitto ja tappio poiskirjaamisen yhteydessä kirjataan tuloslaskelman rahoitustuottoihin- ja kuluihin. Lainasaamiset esitetään pitkäaikaisissa varoissa, jos niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisissa, jos jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Tasearvojen erittely

Tuhatta euroa	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Lainasaamiset M-Partners Oy:ltä	1 238	1 955	1 179
Yhteensä	1 238	1 955	1 179

KoskiRent Oyj on antanut M-Partners Oy Ab:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen pääomalainan määrältään 1 miljoonaa euroa. Laina on annettu uusien hankittavien tilojen tuotannon ja toimittamisen mahdollistamiseksi. Laina on eräpäivätön ja vakuudeton. Lainan takaisinmaksamattomalle pääomalle kertyy 8 prosentin suuruinen vuosikorko siihen asti, kunnes lainan pääoma ja sille kertynyt korko on maksettu kokonaisuudessaan takaisin tai vaihdettu yhtiön osakkeiksi.

Pääomalaina on annettu M-Partners Oy Ab:lle 16.12.2019 ilman vaihto-oikeutta osakkeiksi. 18.2.2021 pääomalainasopimukseen on lisätty vaihto-oikeus M-Partners Oy Ab:n osakkeisiin maksamattomalle pääomalle 1.1.2024 alkaen. Vuonna 2023 sekä KoskiRent Oyj:n että M-Partners Oy Ab:n hallitukset sopivat, että pääomalainan vaihto-oikeutta ei käytetä vuonna 2024, ja pääomalainasopimuksen ehtoja muutettiin vuonna 2024 siirtämällä vaihto-oikeuden alkamisajankohdaksi 1.1.2027.

Johdon arvion mukaan M-Partners Oy Ab pystyy todennäköisesti maksamaan lainan takaisin ennen kuin lainan vaihtaminen osakkeiksi on mahdollista, joten se on huomioitu raportointihetken käyvän arvon määrittämisessä.

7. Lainat

Korollisten velkojen erittely

Tuhatta euroa	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset			
Joukkovelkakirjalainat	48 463	47 643	47 831
Muut lainat	9	28	23
Vuokrasopimusvelat	218	118	200
Lyhytaikaiset			
Muut lainat	1 520	17	520
Vuokrasopimusvelat	128	79	61

Joukkovelkakirjalainat sisältävät 28.6.2024 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan ISIN NO0013250647. Joukkovelkakirjalaina on vakuudellinen ja nimellisarvoltaan 50 miljoonaa euroa. Joukkovelkakirjalaina on listattu Frankfurt Open Market ja Nasdaq Helsinki kauppapaikoilla. Muut lainat sisältävät 1,5 miljoonaa euroa lyhytaikaista lainaa, joka on nostettu syyskuussa 2025 ja maksettu pois lokakuussa 2025.

Kovenanttiehdot

	Määritelmä	Kovenantti- ehto	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Minimikassa	Vapaasti käytettävissä olevat kassavarat	Min. EUR 1 500 tuhatta	1 573	1 597	1 686
LTV-suhde %	(Korolliset nettovelat - rahavarat) / Sijoitukset moduulikantaan x 100	Max. 65 %	53,2 %	47,7 %	51,1 %
Korkokate (ICR)*	Rahoitussopimuksen määritelmän mukainen Pro forma oikaistu käyttökate / Rahoitussopimuksen määritelmän mukainen Pro forma netto rahoituskulut	Min 1,5	1,72	-	1,7

*Lainaehtojen mukaisesti laskettu korkokate eroaa tunnusluvuissa esitetystä korkokatteesta, siten että uusien, ehdot täyttävien sopimusten vuokratuotot sisällytetään Pro forma -lukuina koko LTM-jaksolle. Pro forma -oikaistut nettorahoituskulut eivät sisällä uudelleen rahoituksesta johtuneita kuluja.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 30.9.2025

Tuhatta euroa	Kirjanpitoarvo	Rahavirta	2025	2026	2027	2028	2029
Rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	48 463	56 607	956	3 792	51 860	-	-
Muut lainat	1 529	1 543	1 520	20	3	-	-
Ostovelat ja muut velat	1 074	1 074	1 074	-	-	-	-
Vuokrasopimusvelat	346	368	141	84	32	32	11
Yhteensä	51 412	59,593	3 691	3 896	51 895	32	11

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 30.9.2024

Tuhatta euroa	Kirjanpitoarvo	Rahavirta	2024	2025	2026	2027	2028
Rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	47 643	60 715	1 130	3 933	3 792	51 860	-
Muut lainat	45	48	5	20	20	3	-
Ostovelat ja muut velat	2 209	2 209	2 209	-	-	-	-
Vuokrasopimusvelat	198	221	74	88	23	23	12
Yhteensä	50 094	63 193	3 419	4 041	3 835	51 886	12

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 31.12.2024

Tuhatta euroa	Kirjanpitoarvo	Rahavirta	2025	2026	2027	2028	2029
Rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	47 831	61 167	4 484	4 484	52 199	-	-
Muut lainat	542	545	522	20	3	-	-
Ostovelat ja muut velat	2 319	2 319	2 319	-	-	-	-
Vuokrasopimusvelat	261	289	74	103	51	39	23
Yhteensä	50 953	64 320	7 399	4 607	52 253	39	23

8. Käyttörajoituksen alaiset rahavarat

Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ovat tilivaroja, joiden käyttötarkoitus on rajattu joukkovelkakirjalainan ehtojen perusteella ja jotka on pantattu lainan vakuudeksi. Tilivarat ovat syntyneet joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskun yhteydessä saaduista varoista. Käyttörajoituksen alaisia rahavaroja voidaan käyttää tietyt ehdot täyttävien investointien rahoittamiseen. Rahavarojen käyttö edellyttää rahoittajien edustajan hyväksyntää.

Käyttörajoituksen alaiset rahavarat esitetään lyhytaikaisissa varoissa, jos niiden arvioitu nosto investointien rahoittamiseen on johdon arvion mukaan alle 12 kuukauden aikana. Mikäli noston ei arvioida tapahtuvan alle 12 kuukauden aikana, käyttörajoituksen alaiset rahavarat esitetään siltä osin pitkäaikaisissa varoissa.

Tuhatta euroa	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Lyhytaikaiset			
Käyttörajoituksen alaiset rahavarat	3 014	6 538	4 327
Yhteensä	3 014	6 538	4 327

Käyttörajoitusten alaisten rahavarojen käyttö investointeihin

KoskiRent Oyj voi nostaa käyttörajoitusten alaisia rahavaroja investointeihin moduuleihin tai moduulien siirtokustannuksiin, jos niitä koskeva vuokrasopimus täyttää seuraavat ehdot:

i) Vuokrankauden pituudesta riippuen

- a) Vähintään 48 kuukauden allekirjoitettu vuokrasopimus: Nostettaville käyttörajoituksen alaisille rahavaroille vähintään 20 % vuotuinen vuokratuotto tai
- b) Vähintään 96 kuukauden allekirjoitettu vuokrasopimus: Nostettaville käyttörajoituksen alaisille rahavaroille vähintään 18 % vuotuinen vuokratuotto.

ii) Investointiin nostettavat käyttörajoituksen alaiset rahavarat eivät ylitä 70 % uuden investoinnin kokonaismäärästä.

iii) Käyttörajoituksen alaisten rahavarojen nosto ei aiheuta eräntymistilannetta.

9. Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää johdon harkintaa valittaessa ja sovellettaessa laatimisperiaatteita sekä tehtäessä arvioita ja oletuksia tulevaisuudesta. Nämä vaikuttavat osavuositarkastuksen taseen varojen ja velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään.

Osavuositarkastusta laadittaessa joudutaan käyttämään kirjanpidollisia arvioita, jotka lähtökohtaisesti vain harvoin vastaavat tosiasiallisia tuloksia. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita sovellettaessa. Arvioita ja oletuksia tarkastellaan säännöllisesti soveltuvien osien.

Seuraavassa taulukossa on esitetty osavuositarkastuksen olennaisimmat alueet, joihin liittyy johdon harkintaan perustuvia ratkaisuja ja arvioihin liittyviä keskeisiä epävarmuustekijöitä, joilla voi olla vaikutus osavuositarkastuksen laatimiseen. Lisätietoja keskeisistä epävarmuustekijöistä ja harkintaan perustuvista ratkaisuista on esitetty kyseisissä liitetiedoissa.

Harkinnan aihe	Harkinnan luonne
Vuokrasopimukset: Vuokralle antaja	Vuokrasopimusten luokittelu
Sijoitukset moduulikantaan	Arvostamismalli ja moduulien luokittelu sijoituskiinteistöiksi
Konsernirakenne	Määräysvalta suhteessa M-Partners Oy:hyn

Arvion aihe	Arvion luonne
Vuokrasopimukset: Vuokralle antaja	Arviot vuokra-ajasta
Sijoitukset moduulikantaan	Käyvän arvon määrittämisessä käytetyt oletukset ja arviot
Lainasaamiset	Käyvän arvon määrittämisessä käytetyt oletukset ja arviot

10. Raportointikauden jälkeiset tapahtumat

KoskiRentin osakkeenomistajat tekivät 19.11.2025 yksimielisen päätöksen uudesta hallituksen kokoonpanosta. Päätöksen mukaisesti hallituksen jäseniksi valittiin Jenni Airaksinen, Antti Keränen, Tapani Koski sekä Ville Heikkinen, joka toimii hallituksen puheenjohtajana.